

S.E.L.A.R.L. ALLIANCE**DROIT BÉZIERS**

Catherine BONNAFÉ
Stéphane ROUSSEAU
Thibaud LAUTIER
19 Square du Rouat
CS 20616
34535 BEZIERS Cedex
Tél : 04.67.28.33.18

E-mail : contact@alliancedroit-beziers.fr

Informations et paiement en ligne
sur : <http://www.alliancedroit-beziers.fr>

Paiement par carte bancaire

CIC SUD OUEST

IBAN N° : FR 76 10057 19027 00014281903 76
BIC : CMCIFRPPXXX

**ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE****EXPÉDITION**

Ligne directe du gestionnaire de votre
dossier : 0750750960

COUT DE L'ACTE (CODE DE COMMERCE)

Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du
28 février 2024 fixant les tarifs réglementés des
huissiers de justice

Emolument (Art R444-3 C. Com)	219,16
Honoraires (Art L444-1)	
BDB-1/2 H suppl. art. A444-18 et A444-29	75,00
BDB-1/2 H suppl. art. A444-18 et A444-29	75,00
Frais de déplacement (Art A444-48)	9,40
Total HT	378,56
TVA (20,00 %)	75,71
Total TTC	454,27
A la charge du défendeur TTC	274,27
A la charge du demandeur TTC	180,00
Acte dispensé de la taxe	

PROCÈS-VERBAL DE DESCRIPTION

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE VENDREDI VINGT DEUX NOVEMBRE

A LA DEMANDE DE :

La [REDACTED], Société Anonyme Coopérative à Conseil d'Administration au capital de 5 000 000 d'euros, immatriculée au [REDACTED] ayant son siège [REDACTED] agissant poursuites et diligences de son Président du Conseil d'Administration,

EN VERTU :

De la copie exécutoire d'un Acte contenant prêt reçu le 10/12/2020 par Maître Julien BONHOMME, Notaire à Béziers

Je, Thibaud Lautier, Commissaire de Justice associé, anciennement Huissier de Justice associé, membre de la S.E.L.A.R.L. Alliance Droit Béziers, à la résidence de Béziers (Hérault) 19 Square du Rouat, soussigné

Conformément aux dispositions de l'article L322-2 et des articles R322-1 à R322-3 du Code des procédures civiles d'exécution, certifie m'être transporté ce jour à l'adresse suivante : 8 Rue Henri Moissan (34) BEZIERS

A l'effet de procéder à la description exacte et détaillée des biens et droits immobiliers qui y sont situés et appartenant à :

[REDACTED] de nationalité française, demeurant [REDACTED]

Dont la partie requérante poursuit la saisie et la vente suite à la signification d'un commandement de payer valant saisie demeuré infructueux à l'issue du délai de huit jours imparti par la Loi.

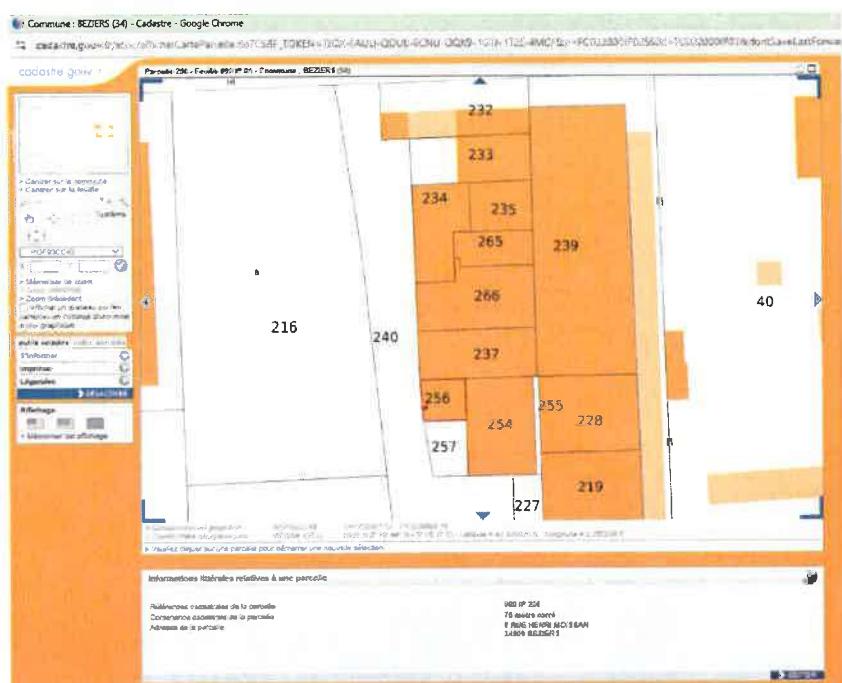
Là étant, j'ai procédé aux opérations qui suivent :

PREMIÈRE PARTIE : PRÉSENTATION DES BIENS DÉCRITS**VUE DEPUIS LA RUE**



INFORMATIONS CADASTRALES

Je procède à une capture d'écran sur le site [cadastre.gouv](http://cadastre.gouv.fr) :



cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 1 parcelle sur la commune : BEZIERS (34).

Références de la parcelle 000 IP 256

Référence cadastrale de la parcelle

Contenance cadastrale

Adresse

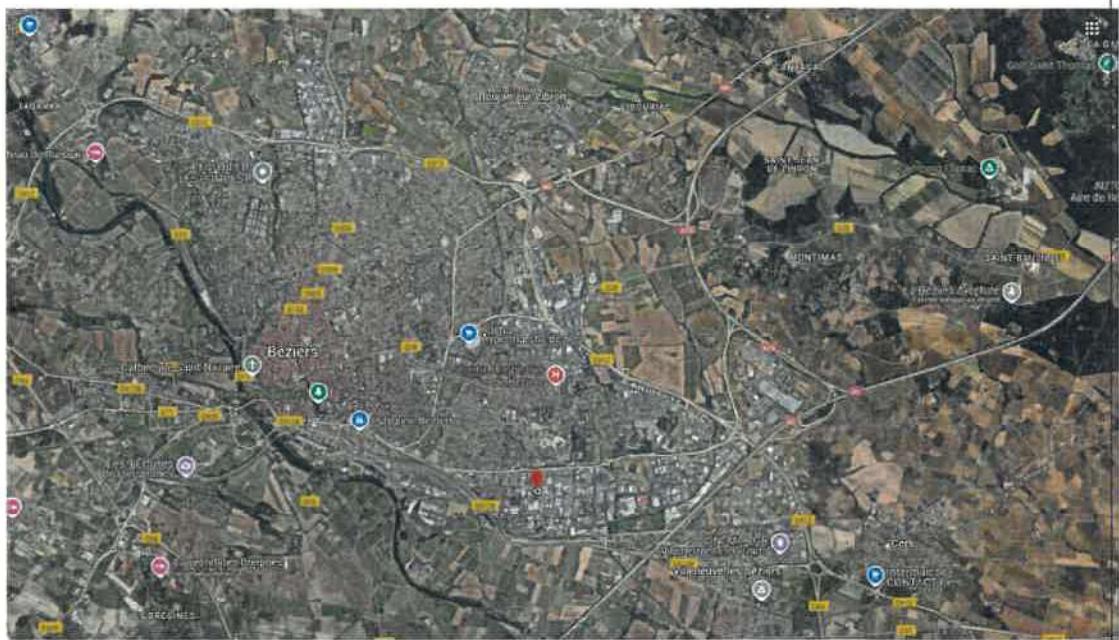
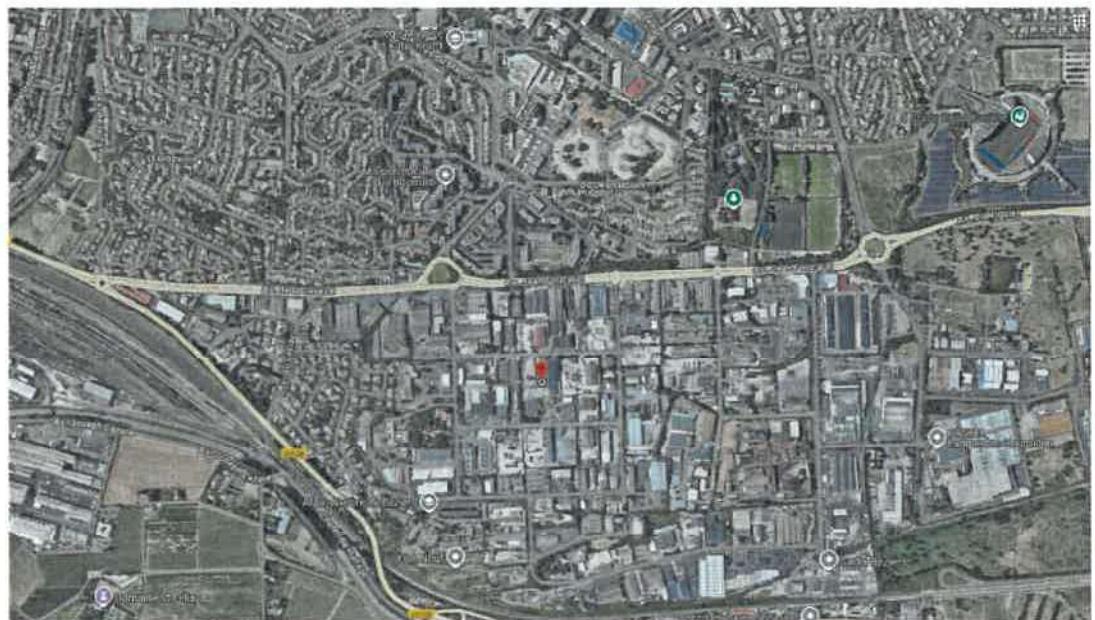
000 IP 256

75 mètres carrés

**8 RUE HENRI MOISSAN
34500 BEZIERS**

LOCALISATION

Je procède à des captures d'écran sur le site Google Maps :



INFORMATIONS SUR LA VILLE

Je procède à des captures d'écran sur le site Wikipédia :

Béziers

[Article](#) [Discussion](#)

[Lire](#) [Modifier](#)

Pour les articles homonymes, voir [Béziers \(homonymie\)](#)

Béziers est une commune française située dans le département de l'Hérault en région Occitanie, à proximité de la mer Méditerranée. Il pourrait s'agir de la plus ancienne ville de France, avec Marseille¹ : de multiples fouilles archéologiques entreprises depuis les années 1980 ont montré que Béziers fut fondée par des Grecs au VII^e siècle av. J.-C.^{2, 3}

Située sur les rives de l'Orb, Béziers est, avec 80 341 habitants en 2021, la deuxième commune la plus peuplée de l'Hérault après Montpellier et la cinquième de la région Occitanie. Elle est ville-centre de l'agglomération qui compte 95 786 habitants en 2021 et son aire d'attraction, 200 883 habitants à la même date. Son intercommunalité Béziers Méditerranée, avec ses 17 communes, compte 129 880 habitants.

La ville est aussi traversée par le Canal du Midi. D'ailleurs Béziers est célèbre pour les 9 écluses en enfilade qui permettent aux bateaux de franchir un dénivelé de 21,5m. La Cité Biterroise est d'ailleurs surnommée à ce titre "la ville aux 1000 et une écluses"⁴.

Les habitants de Béziers sont appelés Biterrois (de *Baeterrae*, le nom latin de la ville).

La renommée de Béziers vient notamment de la viticulture, de son équipe de rugby à XV et de sa *fena* qui se déroule chaque été autour du 15 août.

Béziers est membre de l'[Union des villes taurines françaises](#) au même titre notamment qu'Arles, Bayonne, Dax et Mont-de-Marsan.

Géographie [modifier | modifier le code]

La ville est située sur un promontoire, l'un des derniers contreforts du Massif central vers la plaine du Bas-Languedoc, et domine l'Orb, le canal du Midi, et ce qui fut l'un des plus grands vignobles du monde⁴.



Les limites communales de Béziers et celles de ses communes adjacentes.

Localisation [modifier | modifier le code]

La ville est située dans le sud de la France, à l'ouest du département de l'Hérault, sur un axe de communication reliant la vallée du Rhône et l'Espagne. Elle est historiquement édifiée sur un promontoire surplombant les rives de l'Orb. Elle fait partie de la région naturelle du Biterrois à laquelle elle donne son nom, une région qui s'étend des contreforts du Massif central vers la plaine du Bas-Languedoc, entre le Minervois à l'ouest et le cours de l'Hérault à l'est.

Béziers se situe à 12 km de la [mer Méditerranée](#) et à 50 km des [montagnes](#) moyennement élevées du Haut-Languedoc, dont le massif abrupt du [Caroux](#) (1 091 mètres d'altitude) et celui de l'[Espinouse](#) (1 124 m).

À vol d'oiseau, elle est distante de 61 km de [Montpellier](#) et de 42 km de [Lodève](#), respectivement préfecture et sous-préfecture du département ; de 146 km de [Toulouse](#), la capitale de région ; de 25 km de [Narbonne](#) et de 83 km de [Castres](#), chefs-lieux d'[arrondissement](#) limitrophes ; et enfin de 617 km de [Paris](#) (distances orthodromiques)⁵.

Le territoire de la commune est limitrophe de ceux de 16 communes :

Communes limitrophes de Béziers

Cornelhan	Lieuran-lès-Béziers	Boujan-sur-Orb
Lignan-sur-Orb	Béziers	Libron
Maraussan	Bassan	Servian
Maureilhan		Montblanc
Montady		Cers
Colombiers	Sauvian	Villeneuve-lès-Béziers
Lespignan	Vendres	



L'Orb, le Pont Vieux et la cathédrale Saint Nazaire



Administration

Pays	France
Région	Occitanie
Département	Hérault (sous-préfecture)
Arrondissement	Béziers (chef-lieu)
Intercommunalité	Béziers Méditerranée (réseau)
Maire	Robert Ménard
mandat	2020-2026
Code postal	34500
Code communale	34032

Démographie

Géolocalisation	Béziers
Population municipale	80 341 hab. (2021)
Densité	841 hab/km ²
Population agglomération	95 786 hab. (2021)

Géographie

Coordonnées	43° 29' 51" nord 3° 13' 05" est
Altitude	17 m Min. 4 m Max. 120 m
Superficie	95,48 km ²
Type	Grand centre urbain
Unité urbaine	Béziers (ville-centre)
Aire d'attraction	Béziers (commune-centre)

Élections

Départementales	Cantons de Béziers-1, Béziers-2 et Béziers-3 (septembre 2021)
Législatives	Sixième circonscription

Localisation



Liens

Site web www.ville-beziers.fr

Paysages [modifier | modifier le code]

⚠ Cette section est vide, insuffisamment détaillée ou incomplète. Votre aide est la bienvenue ! Comment faire ?

L'importante superficie communale de Béziers (9 548 hectares) est peu urbanisée, le territoire communal étant majoritairement composé d'espaces verts, de zones naturelles protégées, et environ 2 000 hectares de zones agricoles principalement plantées en vignes.

Milieux naturels et biodiversité [modifier | modifier le code]

⚠ Cette section est vide, insuffisamment détaillée ou incomplète. Votre aide est la bienvenue ! Comment faire ?

La ville est proche de la [Zone de protection spéciale](#) Est et sud de Béziers¹¹ pour la conservation des oiseaux dans le cadre du réseau [natura 2000](#). Cette ZPS comprend deux groupements de milieux naturels :

- une zone à dominante cultivée (vignes) tramée ou ponctuée de haies et de petits bois,
- une zone littorale de haute valeur patrimoniale bordée d'un cordon dunaire riche en [zones humides](#) (La Grande Maïre, Les Orpellières), nommées en annexe de la Directive Oiseaux, qui abrite une grande diversité d'espèces, souvent avec une part significative de l'[effectif national](#) : [outarde canepetière](#), [cédicnème criard](#) et [rollier d'Europe](#) (qui apprécient la plaine agricole et ses milieux ouverts), ou [butor étoillé](#), [héron pourpré](#), [sterne pierregarin](#) et [blongios nain](#) (qui préfèrent le littoral)¹²

Urbanisme [modifier | modifier le code]

Bénéficiant d'une superficie communale importante (9 548 hectares), Béziers est la commune la plus étendue du département. Moins de la moitié de sa superficie est urbanisée, le reste du territoire communal étant composé d'espaces verts, de zones naturelles protégées, et environ 2 000 hectares de zones agricoles principalement plantées en vignes.

Typologie [modifier | modifier le code]

Au 1^{er} janvier 2024, Béziers est catégorisée grand centre urbain, selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022¹³. Elle appartient à l'[unité urbaine de Béziers](#)^{Note 1}, une agglomération intra-départementale regroupant cinq communes, dont elle est [ville-centre](#)^{Note 2, 14, 15}. Par ailleurs la commune fait partie de l'[aire d'attraction de Béziers](#), dont elle est la commune-centre^{Note 3, 11}. Cette aire, qui regroupe 53 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants^{16, 18}.

Occupation des sols [modifier | modifier le code]

L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la [base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover](#) (CLC), est marquée par l'importance des territoires agricoles (69,3 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (77,4 %). La répartition détaillée en 2018 est la suivante : cultures permanentes (31,2 %), zones agricoles hétérogènes (25,8 %), zones urbanisées (18,5 %), [terres arables](#) (12,3 %), zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (7,5 %), espaces verts artificialisés, non agricoles (1,6 %), forêts (1,5 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (0,9 %), mines, décharges et chantiers (0,7 %)¹⁷. L'évolution de l'occupation des sols de la commune et de ses infrastructures peut être observée sur les différentes représentations cartographiques du territoire : la [carte de Cassini](#) (xvii^e siècle), la [carte d'état-major](#) (1820-1866) et les cartes ou photos aériennes de l'[IGN](#) pour la période actuelle (1950 à aujourd'hui)^{Carte 1}.

Voies de communication et transports [modifier | modifier le code]

Béziers est aussi un « nœud » de voies de communication : au-delà des voies fluviales (Orb et canal du Midi), Béziers est située au carrefour des routes RD612 (de [Saint-Pons-de-Thomières](#), en provenance d'[Albi](#) et de [Castres](#), vers [Agde](#)), RD613 (de [Narbonne](#) à [Pézenas](#)) mais aussi le CD11 (vers [Capestang](#) et [Carcassonne](#)) et le CD909 (vers [Bédarieux](#)) ainsi que des autoroutes A9 (vallée du Rhône-Espagne) et A75 (l'autoroute du [Massif central](#)).

- Béziers est desservi par l'[aéroport de Béziers-Cap d'Agde](#),
- [Gare de Béziers](#) (gare principale et gare TGV sur la [ligne Montpellier-Perpignan](#)),
- Le réseau de bus [beeMob](#) exploité par Vectalia dessert l'agglomération Béziers Méditerranée.

Le projet d'une future gare TGV à Béziers Est, dans le cadre de la [ligne nouvelle Montpellier - Perpignan](#), semble définitivement abandonné car l'actuelle gare (historique) de Béziers offre toutes les infrastructures et facilite d'accès qu'une nouvelle gare n'offrirait pas forcément (pour un coût bien plus élevé). [\[réf. souhaitée\]](#)

Par la route, Béziers est située à 757 km de [Paris](#), 181 km de [Toulouse](#), 72 km de [Montpellier](#), 232 km de [Marseille](#), 341 km de [Clermont-Ferrand](#), 366 km de [Lyon](#) et à 423 km de [Bordeaux](#).

OBSERVATIONS GÉNÉRALES

La parcelle section IP numéro 256 est issue de la division de la parcelle cadastrée section IP numéro 238 au terme d'un Procès-Verbal du cadastre en date du 3 juillet 2009, publié au 1er bureau des Hypothèques de Béziers le 08/07/2009 sous les références Volume 2009 P numéro 4612.

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique, dressé par acte de Maître Pierre MAS, notaire à Béziers en date du 26/04/2010, publié au 1er bureau de la conservation des hypothèques de Béziers le 11/05/2010 sous les références Volume 2010 P n°3393.

Ladite division volumétrique est effectuée de la façon suivante :

DIVISION EN LOTS

Lot-volume numéro 1 (tréfonds) :

Sur une base de 75 m², représentant la superficie totale de la parcelle, assiette foncière de la division en volume. Le tréfonds est compris sur la totalité de la parcelle, depuis la côte 37.10 m.

Lot-volume numéro 2 (bâtiment) :

Sur une base de 75 m², jusqu'à la surface de la charpente métallique, depuis la côte 37.10 m, jusqu'aux côtes 39.55, 41.31 et 41.39 m correspondant aux points hauts et bas de la sous face de la toiture, partie inférieure du volume 3.

Lot-volume numéro 3 (dessus de la charpente) :

Depuis la surface de la charpente métallique entre les côtes 39.55, 41.31 et 41.39 m jusqu'au zénith.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Niveau de référence	Nature du lot	Superficie (m ²)	Côte sup. (m)	Côte inf.
1	Tréfonds	Sol	75	37.10 m	Sans limitation de profondeur
2	Surplus de la propriété	Partie bâtie	75	39.55 m - 41.31 m - 41.39 m et jusqu'au zénith au niveau de l'acrotère	37.10 m
3	Toiture et espace aérien	Couverture en panneaux photovoltaïques	75	Sans limitation de hauteur	39.55 m - 41.31 m - 41.39 m

Le présent bien fait l'objet des servitudes suivantes :

SERVITUDES

L'ACQUEREUR profite ou supporte les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du VENDEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

« *Il Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles BRUN, lors Notaire à BEZIERS le 13 octobre 1995, publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS le 29 novembre 1995, Volume 1995 P, numéro 8973, il a été constituées diverses servitudes de passage, de surplomb et de non modifications des ouvrages existants (soit l'escalier), d'utilisation et d'écoulement des eaux usées et pluviales, gérant et bénéficiant aux parcelles anciennement section IP, numéros 201 et 202 (il est ici rappelé que la parcelle objet de la présente vente est issue de la parcelle cadastrée Section IP, numéro 201)*

Certaines servitudes sont ci-après littéralement retracées :

« SERVITUDE D'UTILISATION

Sur la parcelle présentement vendue cadastrée S° IP n° 202 (fonds servant) il est présentement constitué à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit des immeubles cadastrés S° IP n° 201 et 196 (fonds dominant) restant la propriété du vendeur SCI GNP, une servitude d'usage.

Il est donc formellement convenu que la parcelle 202 (fonds servant) ne pourra être utilisée que pour un usage de stockage et de vente en gros exclusivement.

De même il y est interdit d'exploiter ou d'entreposer tous produits dangereux, malodorants et inflammables.

« SERVITUDE D'ÉCOULEMENT DES EAUX USEES

Le vendeur et l'acquéreur ci-dessus dénommés conviennent de constituer à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit d'écoulement des eaux usées et de branchement sur le réseau d'égout existant sur la parcelle restant appartenir au vendeur cadastrée S° IP n° 201 (fonds servant) au profit de l'immeuble présentement vendu S6 202 (fonds dominant).

L'assiette de la servitude est constituée par le réseau souterrain construit sur le fonds servant, tel qu'il figure en teinte bleue sur le plan ci annexé.

Les propriétaires des fonds servants et dominant devront entretenir continuellement en bon état de viabilité et assurer régulièrement l'entretien dudit réseau

Tous les frais d'établissement du raccordement et la remise en état du fonds servant seront à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

En ce qui concerne la réparation et l'entretien de l'ensemble du réseau, ces frais de répartiront entre les propriétaires des fonds dominant et servant à concurrence de :

- pour le fonds dominant : VA
- pour le fonds servant : VA

III Aux termes d'un acte reçu par Me Régine BERTRAND-LEGRAND, notaire à associé à VIAS, le 4 mai 2004, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de BEZIERS, le 10 juin 2004, volume 2004 P, numéro 6579, il a été créé une servitude de passage grevant le bien acquis aux présentes, ci-après littéralement rapportée :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE DE PASSAGE

« L'ancien propriétaire concède, à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage à toute heure, à pied, ou par tout autres moyens de locomotion, et avec tous véhicules, sur le bien suivant :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT

Sur la Commune de BEZIERS (Hérault), une parcelle cadastrée Section IP, numéro 225 pour une contenance de 51a 97ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous la terme "FONDS SERVANT".

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Cette servitude réelle est consentie au profit de l'immeuble suivant désigné sous le terme "FONDS DOMINANT" :

Sur la Commune de BEZIERS (Hérault), les parcelles cadastrées :

Section IP, numéro 226 pour une contenance de 03a 05 ca vendus aux présentes.

Section IP, numéro 227 pour une contenance de 01 a 34ca restant la propriété du vendeur

Section IP, numéro 228 pour une contenance de 03a 01 restant la propriété du vendeur

BESOINS DU FONDS DOMINANT

Cette servitude de passage est consentie sur toute la parcelle cadastrée Section IP numéro 225 afin de permettre l'accès à la desserte publique située rue Moissan.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette assiette figure sous la tinte jaune sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention. »

III Aux termes d'un acte reçu par Maître Serge GRANIER, Notaire à BEZIERS le 23 septembre 2004, publié au premier bureau des hypothèques de BEZIERS le 17 novembre 2004, volume 2004 P, numéro 11130 il a été constitué diverses servitudes de passage grevant la parcelle Section IP, dont est issue la parcelle vendue objet des présentes ci-après littéralement retranscrites :

« 1/ SERVITUDE DE PASSAGE

Afin de permettre l'accès à la parcelle cadastrée S°IP n°219, présentement vendue, Monsieur MONTAGNE en sa qualité de gérant de la SCI «GNP» concède à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit de ladite parcelle S° IP n° 219, fonds dominant, sur la parcelle cadastrée S° IP n° 225, fonds servant, appartenant à la SCI « GNP », un droit de passage le plus étendu.

Cette servitude de passage s'exercera en tout temps et à tout heure, à pied et avec tous véhicules, par le propriétaire actuel, ses ayants droit ou ayants cause et ses visiteurs, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'exploitation, quels qu'ils soient dudit fonds.

Cette servitude de passage est consentie sur toute la parcelle cadastrée S° IP n° 225 afin de permettre l'accès à la desserte publique située rue Moissan.

Les propriétaires des fonds servant et dominant devront entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et en assurer régulièrement l'entretien.

Fonds servant : IP 225

Fonds dominant : IP 219

2/ SERVITUDE POUR RESEAUX

Il est exposé par les parties aux présentes, que les gaines d'électricité et eau alimentant l'entrepôt présentement acquis par Monsieur et Madame GUZEL, passent dans le plafond de l'entrepôt appartenant à la S CI GNP, édifié sur la parcelle cadastrée S° IP n° 225.

En conséquence, Monsieur MONTAGNE en sa qualité de gérant de la SCI «GNP» convient de constituer à titre de servitude réelle perpétuelle au profit des parcelles présentement acquises cadastrées S° h° 219, 221 et 228, fonds dominant, sur la parcelle cadastrée S° IP n° 225 fonds servant;

Un droit de passage pour l'entretien des réseaux aériens et canalisations existants.

Fonds servant : IP 225 : ;

Fonds dominant : IP 219 227 et 228.

Par le seul fait des présentes, l'acquéreur sera subrogé Apurement et simplement dans tous les droits comme dans toutes les obligations résultant des clauses ci-dessus reproduites. »

IV/ Aux termes d'un acte reçu par Me David CONSANI, notaire associé à VIAS, le 12 Juin 2009, dont une copie authentique a été publiée au 1er bureau des hypothèques de BEZIERS, Il a été créé la servitude de passage ci-après littéralement rapportée :

« DESIGNATION DU FONDS SERVANT Sur la commune de BEZIERS, rue Moissan Une parcelle cadastrée ;

Section N°	Lieudit Surface	
IP 240	8 RUE HENRI MOISSAN	00 ha 22 a 68 ca

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme « FONDS SERVANT »
REFERENCE DE PUBLICATION DU FONDS SERVANT Le fonds servant appartient au VENDEUR en vertu d'un acte dont des références de publication ont été énoncées ci-dessus.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT

Sur la commune de 34500 BEZIERS (Hérault) 8 rue Henri Moissan

Un entrepôt

Section N°	Lieudit Surface	
IP 238	8 RUE HENRI MOISSAN	00 ha 01 a 74 ca

ORIGINE DE PROPRIETE DU FONDS DOMINANT

Le fonds dominant appartient à L'ACQUEREUR par suite de cet acte, dont la publication au bureau des hypothèques sera requise en même temps que celle de la présente servitude.

BESOINS DU FONDS DOMINANT

La présente servitude est consentie pour les besoins suivants :

Cette servitude est constituée pour permettre au fonds dominant d'accéder sur la rue Moissan.

ASSIETTE DE LA SERVITUDE

Cette servitude s'exercera sur toute la largeur de la parcelle Section IP 240 de l'accès à la desserte publique située 8 rue Moissan jusqu'à la parcelle IP 238 objet des présentes.

Cette assiette figure sous teinte bleue sur un plan visé et approuvé par les parties qui demeurera annexé à cette minute après mention.

CONDITIONS D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par L'ACQUEREUR, les membres de sa famille, ses domestiques

et employés, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pied, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, du fonds.

Stipuler que les portails d'accès au chemin et au fonds dominant devront toujours être refermés après leur ouverture. A défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ces portails.

Le propriétaire du fonds servant devra entretenir continuellement en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et assumera régulièrement l'entretien des deux portails d'accès.

Les frais d'établissement du passage, y compris les revêtements ou empiètements nécessaires, de son entretien ou de sa réparation ainsi que ceux de même nature relatifs aux portails existants dans les clôtures sont à la charge exclusive de l'ACQUEREUR, propriétaire actuel du fonds dominant, qui s'y engage expressément et seront ultérieurement à la charge exclusive des propriétaires successifs de ce fonds.

Tout aménagement de cette servitude ne pourra intervenir que d'un commun accord entre les propriétaires des deux fonds concernés.

ABSENCE D'INDEMNITE

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit par LE VENDEUR au profit de L'ACQUEREUR.

EVALUATION DE LA SERVITUDE.

Pour les besoins de la publicité foncière, la présente constitution de servitude est évaluée à la somme de CENT EUROS (100,00 €). »

Une copie des plans desdites servitudes est ci-annexée.

V/ Aux termes du bail emphytéotique établi par Maître PIERRE MAS, Notaire à BEZIERS le 26 avril 2010, il a été rappelé des servitudes ci-après intégralement rapportées :

« 1/ Rappel de servitudes générales et particulières

Servitudes générales

Les servitudes générales concernent tous les volumes, il s'agit d'un principe de servitudes réciproques ; chaque volume étant alternativement fonds servant et fonds dominant.

Dans cette catégorie se trouvent notamment :

des servitudes d'appui et d'implantation de fondations et de structures qui sont des servitudes indispensables à la conservation des constructions ;

des servitudes d'accrochage et d'encrege nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à l'utilisation des volumes, sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble immobilier;

des servitudes de vue, de prospect et de surplomb rendues nécessaires par la situation des façades entre les différents volumes ;

des servitudes de branchement, de raccordement de réseaux divers pour la desserte des constructions ;

des servitudes d'implantation et de passage de réseaux divers (canalisations et éléments d'équipements et de sécurité) ;

des servitudes d'écoulement des eaux pluviales ; des servitudes de tour d'échelle

Ces servitudes d'ordre général ne sont pas nécessairement repérées sur les Plans.

Servitudes particulières

La liste détaillée des servitudes sera établie pour chaque volume en tant que fonds dominant et fonds servant. Il s'agit notamment de servitudes liées à la destination des volumes :

des servitudes de passage véhicules terrestre à moteur pour accès aux toitures (de type véhicules de société ou véhicules équipés d'une nacelle);

des servitudes de passage piétons pour accès secondaires ; des servitudes pour issue de secours ; des servitudes d'accès aux onduleurs et TGBT ; pour la maintenance courante du matériel installé dans le volume 3, il sera nécessaire d'y accéder en passant dans le volume 2 (pour contrôle des onduleurs et TGBT) ;

pour la maintenance exceptionnelle, il sera nécessaire d'accéder aux câbles et aux onduleurs dans le volume 2 ;

dans tous les cas, l'accès à la toiture devra se faire à l'aide d'une échelle ou d'une nacelle sur l'ensemble du volume 2 ;

concernant les ventilations et aérations du volume 2, elles traverseront le volume 3 ;

sur l'ensemble des volumes 1 et 2 ne pourront être plantés des végétaux ou accessoires divers (ex : panneaux, murs...) de hauteur supérieure à la hauteur des égouts de toitures du volume 3.

2) Promesse de constitutions de servitudes

SERVITUDE DE PASSAGE :

Afin de permettre l'accès au fond dominant donné à bail, le BAILLEUR, promet de constituer à titre de servitude réelle au profit du PRENEUR, un droit de passage pour piétons et véhicules de tout genre, et ce, pour une durée égale à celle du bail emphytéotique objet des présentes.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fond dominant, à leur famille, ayants-droit, et préposés, pour les besoins liés à la construction, l'entretien et à la réparation des toitures solaires.

Il sera précisé que l'accès aux toitures devra se faire à l'aide d'une échelle ou d'une nacelle.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fond ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage, pouvant nuire notamment à l'activité professionnelle du site.

Le passage devra être libre, ne jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner, des emplacements de parkings étant prévu à leur effet autour des bâtiments.

Cette servitude s'exercera uniquement lors des heures d'ouverture du site.

A ce sujet, le BAILLEUR devra s'engager à avertir le PRENEUR en cas de modification de ses horaires.

Le BAILLEUR mettra à disposition au PRENEUR un mode opératoire pour l'accès prévisionnel en dehors des heures d'ouverture en cas d'urgence.

Le propriétaire du fonds servant, entretiendra le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

Cependant, au cas où un dommage serait causé à ce passage par le PRENEUR, ce dernier devra le remettre en état à ses frais.

SERVITUDE DE PROSPECT :

Afin de préserver l'ensoleillement des panneaux photovoltaïques, le BAILLEUR promet, à titre de servitude réelle et pour toute la durée du bail emphytéotique, au profit du fonds dominants donné à bail emphytéotique et de ses propriétaires successifs, de ne pas effectuer de constructions, agrandissements, surélévations ou plantations, dont la hauteur serait de nature à diminuer l'ensoleillement optimal des panneaux photovoltaïques de la centrale solaire.

DE PASSAGE DE RESEAUX :

Afin de permettre d'acheminer l'électricité collectée par la toiture vers le transformateur, le BAILLEUR promet de constituer à titre de servitude réelle au profit du fonds dominant données à bail au PRENEUR, un droit de passage pour tous réseaux nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la centrale solaire photovoltaïque, savoir:

servitude de passage de câbles électriques pour les divers raccordements dont l'évacuation de l'électricité produite et pour l'alimentation de l'appareillage,
servitude de passage des câbles téléphoniques,

servitude de positionnement des onduleurs, des armoires électriques pour l'installation des tableaux divisionnaires, des sectionneurs, des compteurs, du système de transmission de la télégestion, soit de façon générale de l'appareillage électrique nécessaire au bon fonctionnement de la centrale solaire.

Cette servitude devra être consentie pour une durée égale à celle du bail emphytéotique objet des présentes.

Aux termes dudit acte :

le BAILLEUR promet de consentir à tout propriétaire ou titulaire successif des droits réels sur le fonds dominant, et à tout préposé de ce dernier, l'accès aux fonds servant qui serait rendu nécessaire pour la pose, dépose, réparation et entretien de ces réseaux.

Le PRENEUR promet de réaliser à ses frais exclusifs l'implantation de ces réseaux et de les entretenir à ses frais exclusifs : le défaut ou le manque d'entretien devant le rendre responsable de tous dommages intervenus sur le fonds servant et les personnes.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisance au propriétaire du fonds servant par dégradation de son fonds propre et notamment à l'exploitation de son activité professionnelle.

Ces constitutions de servitude devront être régularisées par acte authentique à recevoir par le notaire associé soussigné, en participation avec Me CABANES, notaire à BEZIERS (Hérault) dès l'établissement du procès-verbal de recoulement approuvé par l'ensemble des parties, aux frais exclusifs du PRENEUR. »

Le VENDEUR précise à l'ACQUEREUR que l'acte notarié correspondant aux promesses de servitudes ci-dessus visé n'a pas été établi à ce jour.

L'ACQUEREUR déclare avoir parfaite connaissance desdites servitudes et s'engage à les respecter de manière à ce que le VENDEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

La parcelle est enclavée, l'accès à cette dernière (fonds dominant) s'effectue via la parcelle IP 240 (fonds servant) appartenant à la SCI GNP :

Disposition n° 1 de la formalité 3404P04 2020P16533 : VENTE

: Usufruit

Prix / évaluation : 50.000,00 EUR

Disposition n° 2 de la formalité 3404P04 2020P16533 : SERVITUDE DE PASSAGE DE RESEAUX EN TREFONDS

Propriétaires			Date de naissance ou N° d'identité
Numéro	Désignation des personnes		
1			
2	SCI GNP		342 299 336

Immeubles			Désignation cadastrale	Volume	Lot
Propriétaires	Fonds	Commune			
1	FD	BEZIERS	IP 256		
2	FS	BEZIERS	IP 240	1 à 3	

FD : Fonds dominant FS : Fonds servant SD : Servitude réciproque

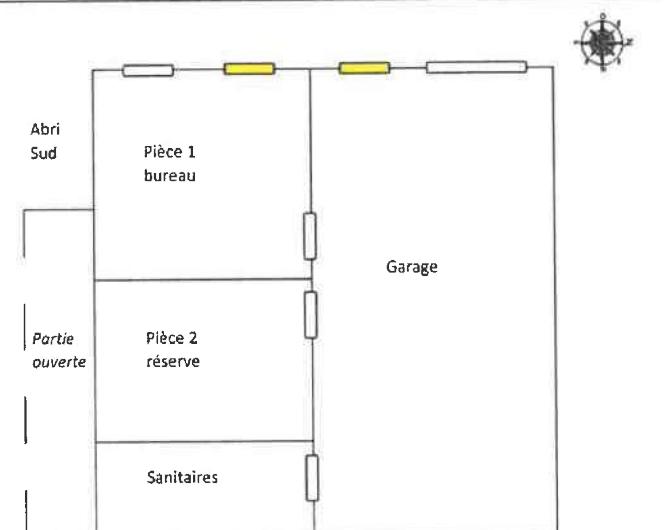
Prix / évaluation : 150,00 EUR
Cette formalité est une charge : oui

Les biens visés par la présente procédure se composent comme suit : Un entrepôt avec une réserve, un bureau et un WC

Je reproduis ci-après les croquis et relevés de surface réalisés par le ou les diagnostiqueurs :

Légende :

- : porte
- : fenêtre



Liste des pièces battues mesurées

Localisation	Surfaces Privatives (m ²)	Surfaces non prises en compte (m ²)	Justification
Abri Sud (RDC)		3,60	Par définition
Garage (RDC)		47,61	Par définition
Pièce 1 bureau (RDC)	12,94		
Pièce 2 réserve (RDC)	7,31		
Sanitaires (RDC)	6,15		
Total :	26,40	51,21	

En conséquence, après relevé du 22/11/2024, nous certifions que la surface privative « Loi Carrez » est de 26,40 m². (vingt six mètres carrés et quarante centimètres carrés)

CONDITIONS D'OCCUPATION DES BIENS DÉCRITS

La SARL SOLAIRE GRAND SUD est titulaire d'un bail emphytéotique suivant acte notarié du 26/04/2010, reçu aux minutes de Maître Pierre MAS, Notaire associé à BEZIERS et portant sur les bien suivants :

DESIGNATION

A BEZIERS (HÉRAULT) 34500, 8 Rue Henri Moissan,
Un bâtiment industriel
Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
IP	256	8 rue Henri Moissan	00 ha 00 a 76 ca

Lot-volume numéro 3 :

Depuis la surface de la charpente métallique entre les côtes 39.55, 41.31 et 41.39'm jusqu'au zénith.

Tel que lesdits biens se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aissances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

La copie du présent bail emphytéotique est jointe au présent procès-verbal de constat.

Le lot volume numéro 3 été donné à bail emphytéotique en vue de la mise en œuvre d'une toiture photovoltaïque, pour une durée de 25 ans commençant à courir à compter du 15 janvier 2011.

M [REDACTED] occupe les deux autres volumes à titre professionnel. Il m'indique qu'aucun bail n'a été conclu concernant l'exploitation du local pour les deux autres lots-volumes.

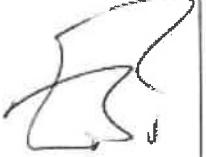
DEUXIÈME PARTIE : ACCÈS AUX BIENS DÉCRITS ET DIAGNOSTICS

Pour l'application des dispositions de l'article A 444-18 du Code de commerce, il est précisé que les opérations de description, et le cas échéant d'ouverture forcée et de réalisation des diagnostics techniques prescrits par la Loi, se sont déroulées ce jour entre 09h00 et 10h40.

L'accès aux biens décrits a été rendu possible par le propriétaire à qui j'ai exposé mon identité, ma qualité et l'objet de ma mission, et qui a accepté de me laisser procéder.

Lors de mes opérations, je suis accompagné par MM GRANIER BERTRAND ET PASCAL, en charge des diagnostics techniques réglementaires qui seront intégrés au cahier des conditions de la vente.

Je reproduis ci-après la signature des personnes dont le concours s'est avéré nécessaire lors de mes opérations :

NOM	PRENOM	QUALITÉ	SIGNATURE
GRANIER	Pascal	diagnostiqueur	
GRANIER	Bernard	diagnostiqueur	

TROISIÈME PARTIE : DESCRIPTION DES BIENS VISÉS PAR LA PROCÉDURE

Toutes les pièces sont visitées, décrites et numérotées dans le sens horaire.

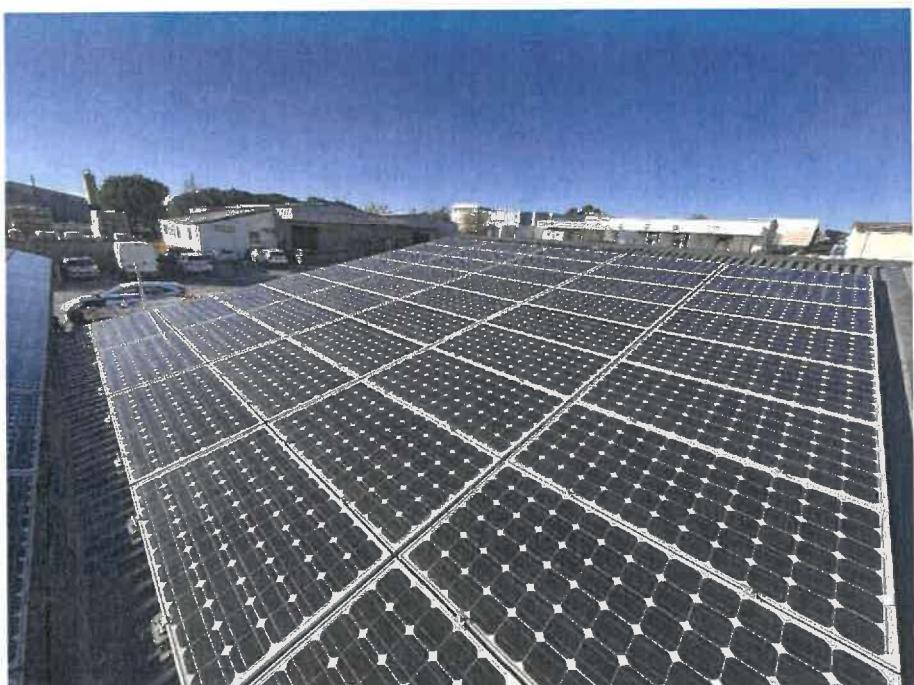
I) EXTERIEUR

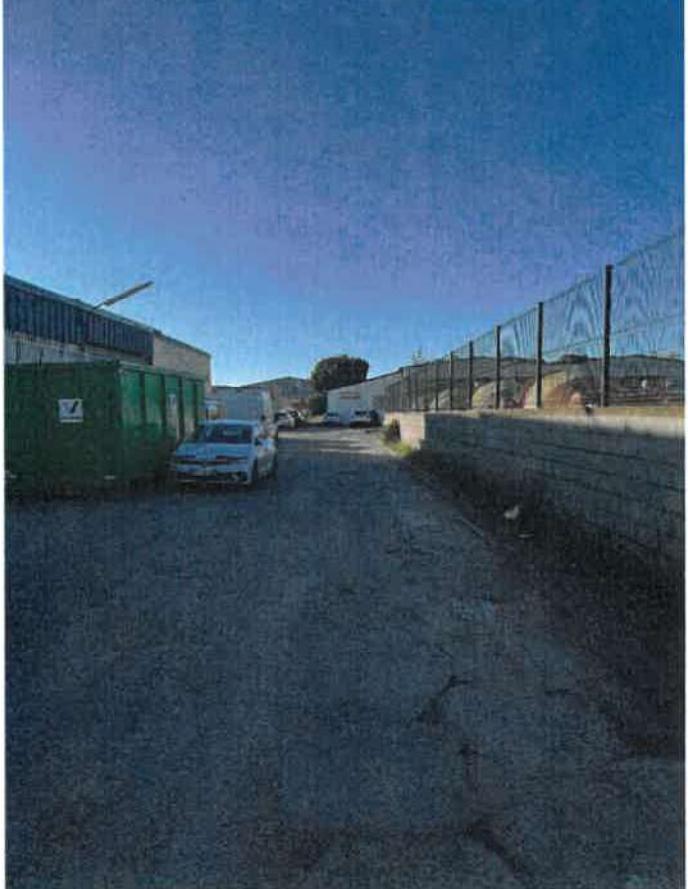
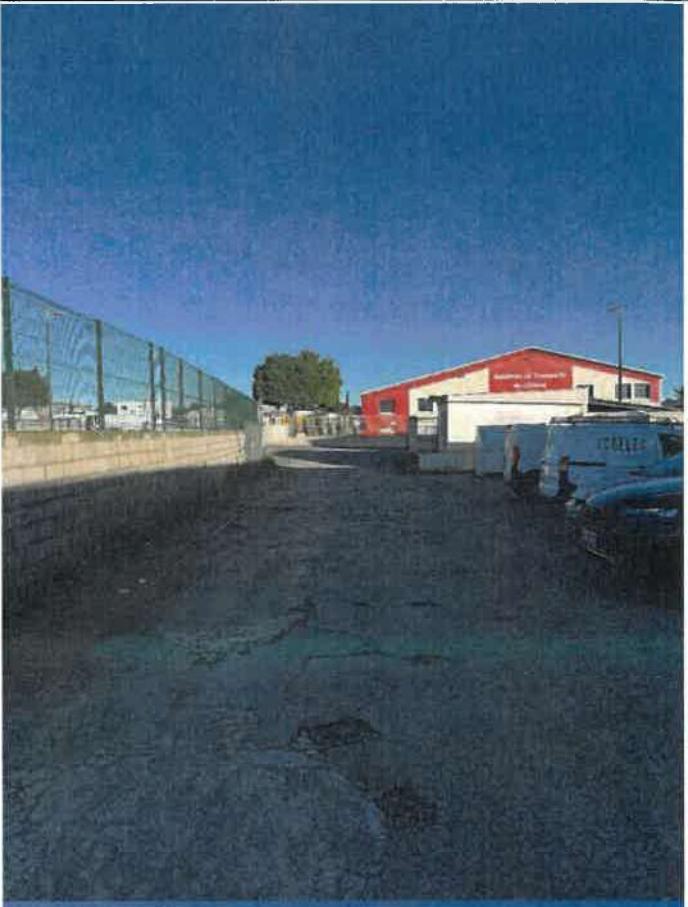
L'accès au fond servant s'effectue depuis la voie publique par un portail métallique.

La chaussée, qui permet d'y parvenir, est goudronnée.

L'accès à la parcelle est rendu possible par la servitude de passage sur le fond servant (IP 240) et s'effectue directement depuis la chaussée.

La façade du bâtiment est enduite d'une teinte beige, tandis que la toiture est équipée de panneaux photovoltaïques et ne dispose pas de gouttières.





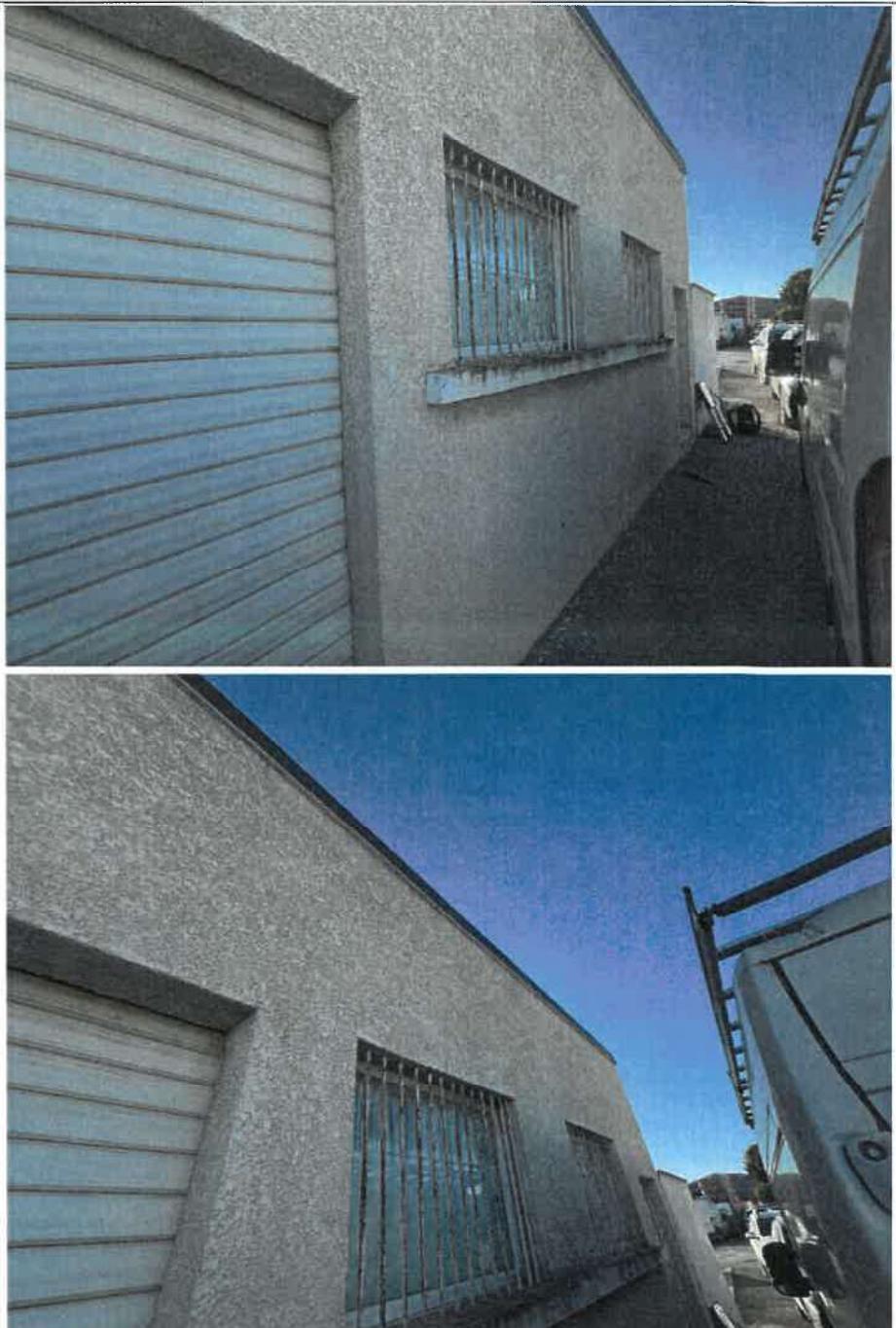
Références : 86036

LT - PVD - 29/11/2024



Références : 86036

LT - PVD - 29/11/2024



Références : 86036

LT - PVD - 29/11/2024



Références : 86036

LT - PVD - 29/11/2024

II) INTERIEUR

A) Bureau

L'accès au local s'effectue depuis la chaussée par une porte métallique équipée de deux verrous.

Le sol est recouvert d'un revêtement en linoléum imitation parquet.

Les murs et le plafond sont peints et en bon état apparent.

La pièce est ajourée par une fenêtre en bois avec un simple vitrage recevant des grilles métalliques.

Elle est éclairée par des spots intégrés au plafond.

Le chauffage est assuré par un radiateur électrique.

La pièce est équipée d'un tableau électrique ainsi que d'un évier double vasque encastré dans un meuble. L'évier est alimenté en eau et dispose des installations nécessaires à l'évacuation des eaux usées.





Références : 86036

LT – PVD – 29/11/2024



Références : 86036

LT – PVD – 29/11/2024



Références : 86036

LT – PVD – 29/11/2024



Références : 86036

LT - PVD - 29/11/2024

B) Entrepôts

L'accès à l'entrepôt s'effectue depuis le bureau par une porte en bois rase.

Le sol est maçonné et laissé à l'état brut.

Les murs sont enduits de couleur beige, avec une partie peinte en blanc correspondant à la zone aménagée.

Le plafond est en tôle métallique, également à l'état brut.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

Elle est ajourée par une fenêtre en menuiserie bois, équipée d'un simple vitrage recevant des grilles métalliques.

L'entrepôt dispose également d'un rideau métallique permettant l'accès et la sortie du local.

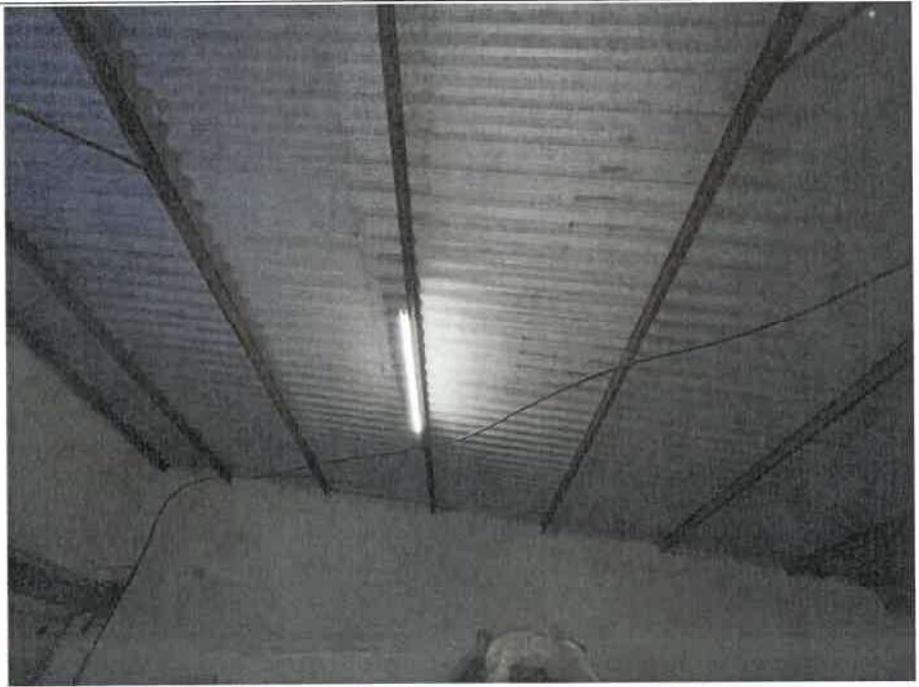
Un lavabo est fixé au mur, en bon état apparent, et semble opérationnel.





Références : 86036

LT – PVD – 29/11/2024



Références : 86036

LT - PVD - 29/11/2024



Références : 86036

LT – PVD – 29/11/2024



Références : 86036

LT – PVD – 29/11/2024

C) Réserve

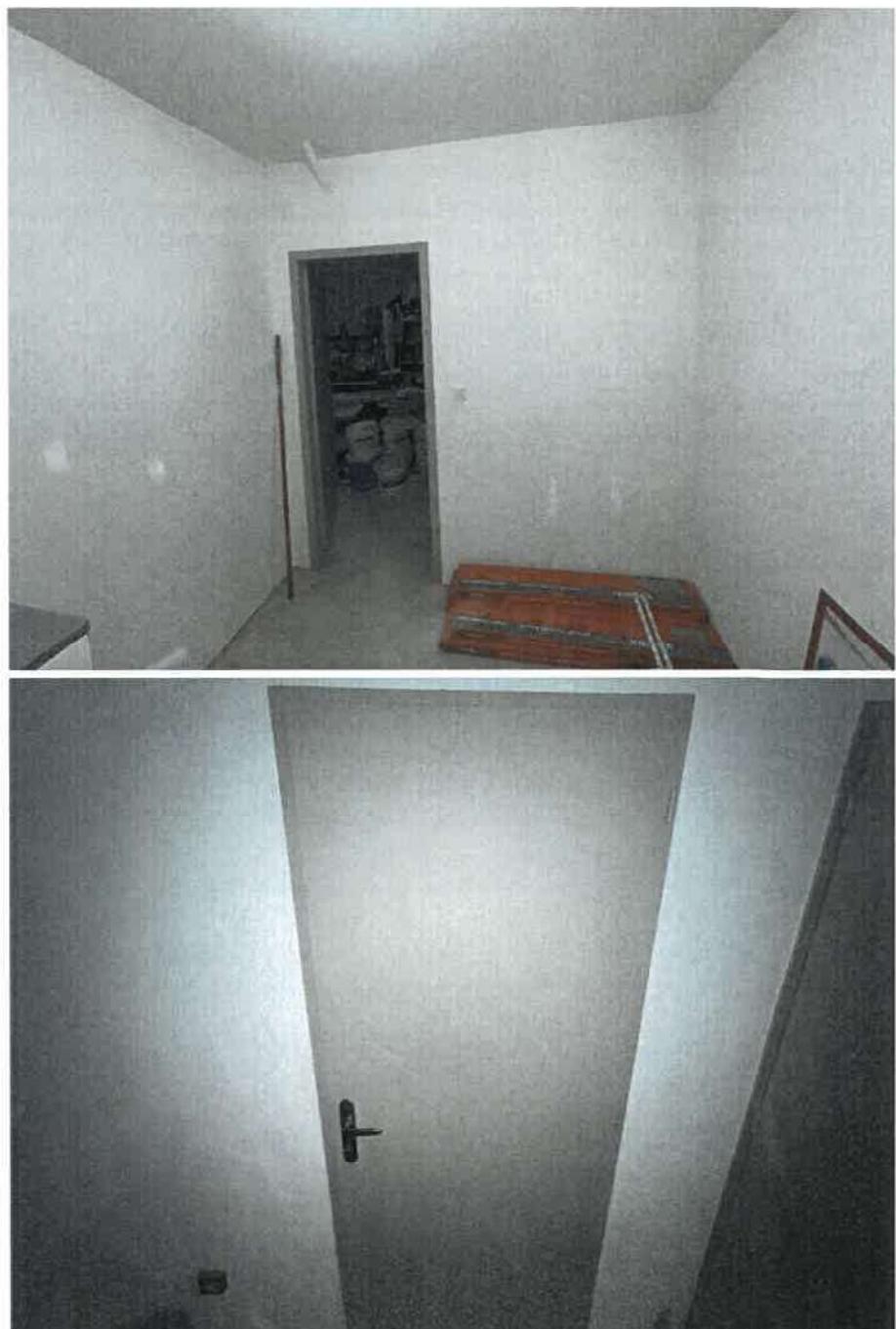
L'accès à la réserve s'effectue depuis l'entrepôt par une porte en bois rase.

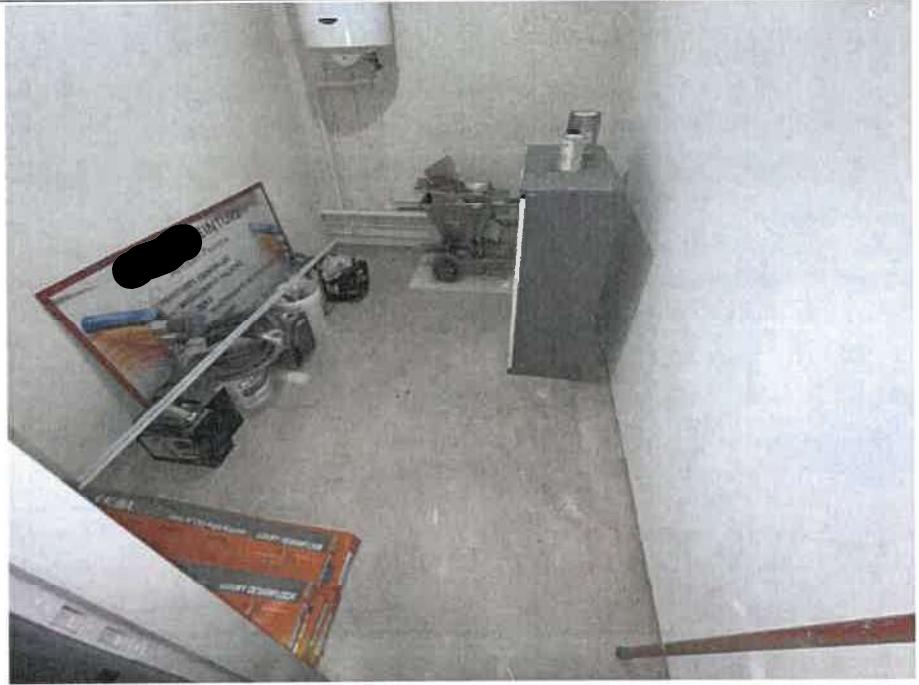
Le sol est maçonné et laissé à l'état brut.

Les murs et le plafond sont peints, sans défauts apparents.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

Elle est équipée d'un ballon d'eau chaude, en bon état apparent et sans traces de fuite ni corrosion visible.





Références : 86036

LT - PVD - 29/11/2024



Références : 86036

LT – PVD – 29/11/2024



D) Sanitaire

L'accès au sanitaire s'effectue depuis l'entrepôt par une porte en bois rase.

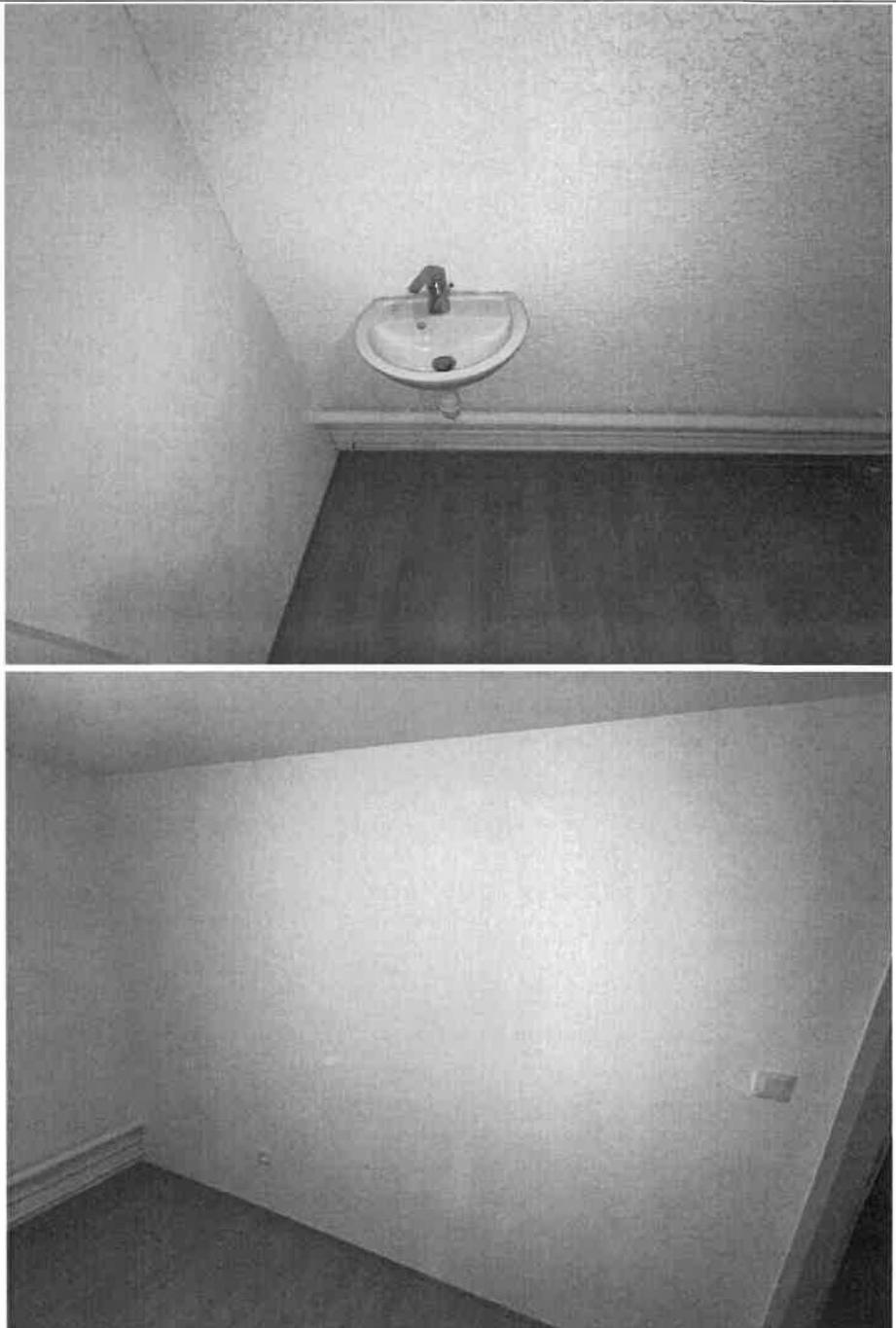
Le sol est maçonné et laissé à l'état brut.

Les murs et le plafond sont peints, en bon état apparent.

La pièce est éclairée par un plafonnier.

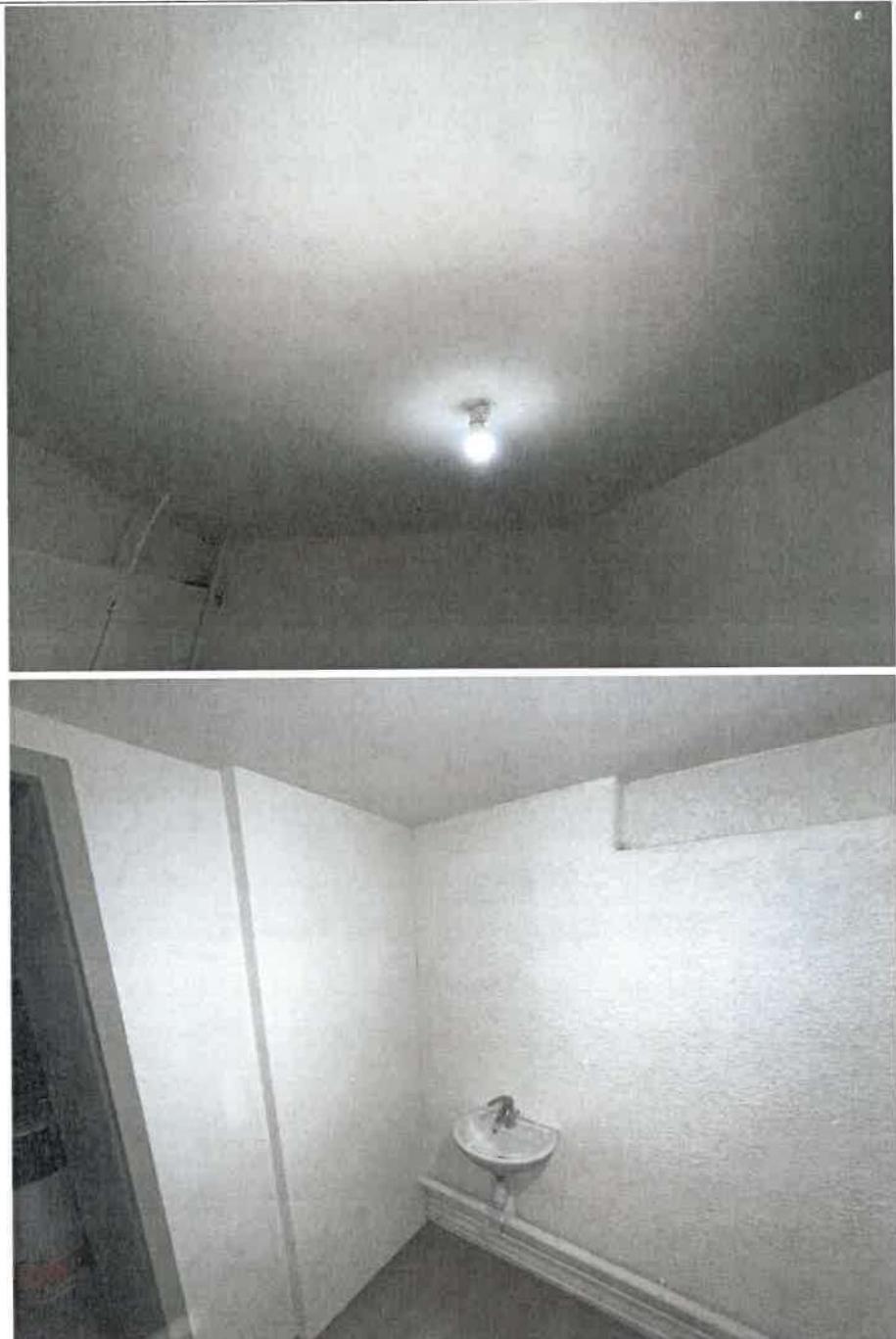
Elle est équipée d'un WC sur pied et d'un lavabo fixé au mur, tous deux en bon état apparent, avec des installations fonctionnelles pour l'alimentation et l'évacuation de l'eau.





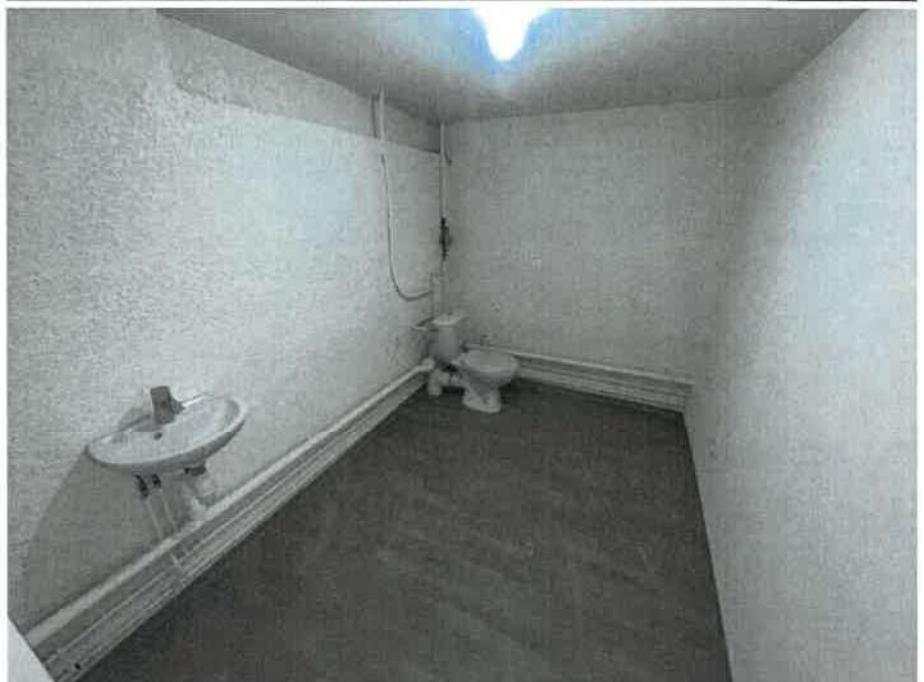
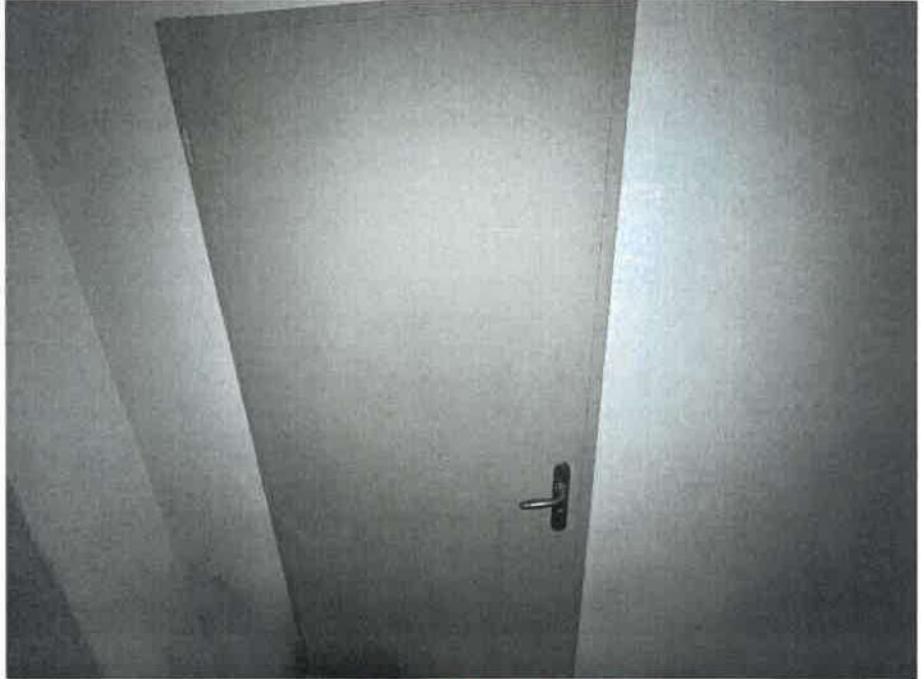
Références : 86036

LT – PVD – 29/11/2024



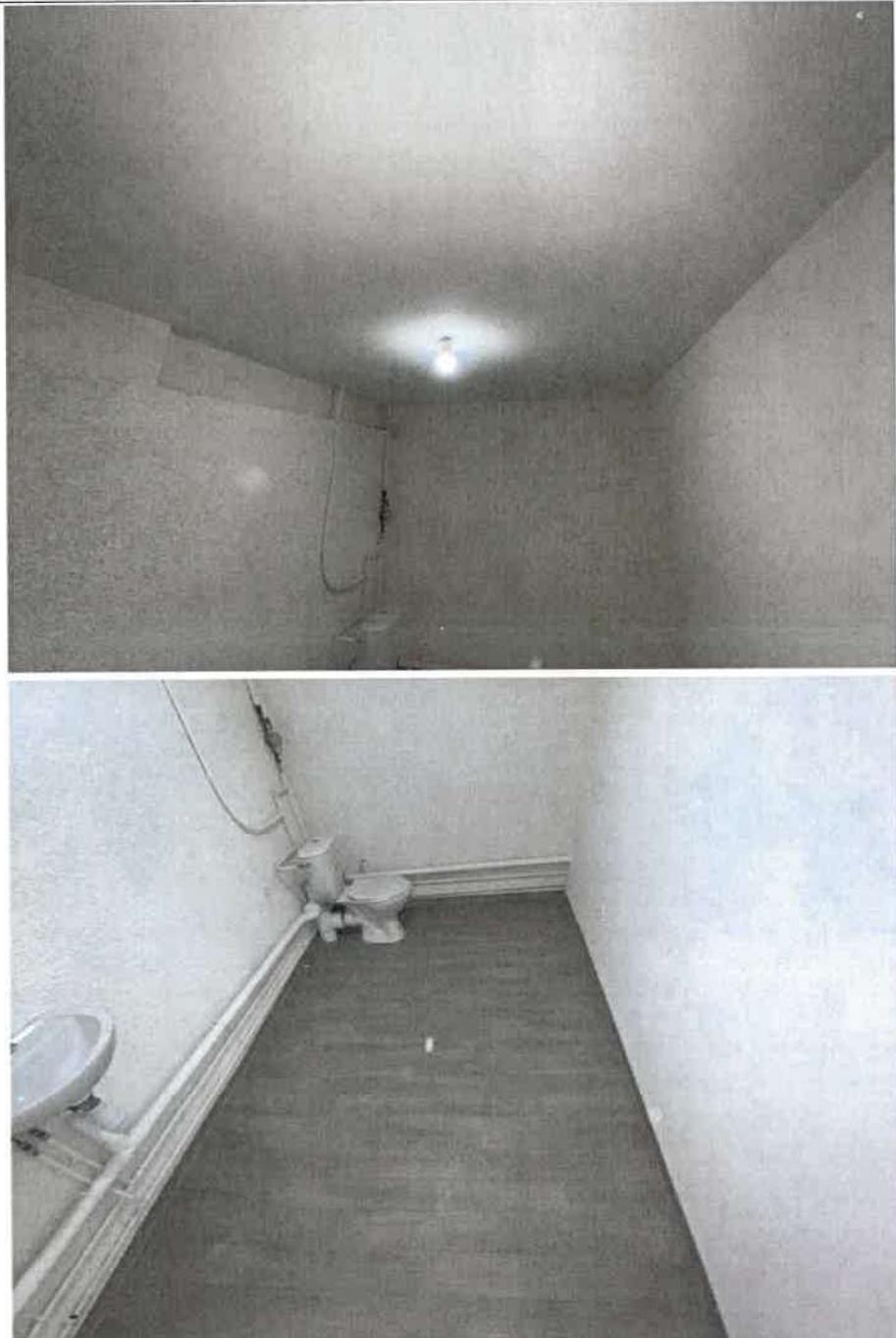
Références : 86036

LT - PVD - 29/11/2024



Références : 86036

LT – PVD – 29/11/2024



Références : 86036

LT – PVD – 29/11/2024



Mes opérations étant terminées, je me suis retiré. Les photographies des lieux sont intégrées au présent procès-verbal.

Et de ce qui précède, j'ai dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Thibaud LAUTIER



